

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.000,00	13



All'udienza del 07/05/2022, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via Verona, 16 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 328 0003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

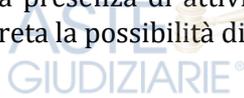
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.115798, 16.877118)

DESCRIZIONE



La proprietà consta di un appartamento di circa 142 mq commerciali con circa 17 mq di balconi, sito al piano 4° di un fabbricato con n.6 piani fuori terra, posto in Bari alla via dei Mille n. 77. Ha pianta rettangolare ed è composto da un disimpegno, n.4 camere delle quali 3 con affacci, un soggiorno con due affacci, una cucina con veranda e ripostiglio esterno ed un bagno. Il contesto in cui è collocata l'abitazione è fortemente residenziale, nel centro abitato con ottima presenza di attività per i beni di prima necessità, strutture per l'istruzione, lo sport ed il divertimento. Discreta la possibilità di parcheggio.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

La proprietà confina a Nord/Est con via Dei Mille, a Nord/Ovest con un atrio interno, a Nord/Ovest e a Nord/Est con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				131,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.322,13 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 23/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.322,13 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	463	18	2	A3	5	8	142 mq	1322,13 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si è presentato in stato di abbandono pertanto il suo stato di conservazione è mediocre, gli intonaci, le pitture ed i rivestimenti delle superfici verticali sono in uno stato tale da richiedere la loro rimozione e successiva sostituzione.

Non si è potuto verificare la funzionalità degli impianti per l'assenza degli allacci.

PARTI COMUNI

L'appartamento facendo parte di un condominio ne condivide portone, scale, androne, ascensore e lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà fa parte di un fabbricato di 6 piani fuori terra, posto su via Dei Mille n. 77 a Bari, con struttura a travi e pilastri in c.a. con muri di tompagno e solai latero-cementizi. L'appartamento occupa una superficie di circa 147 mq commerciali, e circa 17,00 mq di balconi, è composto da un disimpegno che dall'ingresso attraversa tutto la proprietà e divide n.2 camere ed un soggiorno a Sud, da n. 2 camere, n.1 cucina e n.1 ripostiglio a Nord. Le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate e pitturate, anche se necessitano di ripristini e rifacimenti, i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica, anch'esse da sostituire, gli infissi hanno una tecnologia molto datata e sono in legno ad un vetro. L'impianto termico è assente, l'impianto

elettrico, ed idro-fogna non è stato possibile valutarli poiché in assenza di allacci.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo la proprietà è risultata disabitata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dal 30/06/1987 al 23/05/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 03/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 27/02/2009
Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1155
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIAIRE il 15/03/2022
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 9297
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Bari l'immobile ricade in zona "Aree di rinnovamento urbano di tipo B6".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

Denuncia di costruzione edilizia n.681-53.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per via di una diversa distribuzione interna degli ambienti, e per due volumi non autorizzati in prossimità dell'affaccio della cucina.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna e delle aperture è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale.

Per ovviare ai volumi abusivi di circa 3,70 mq, eccedenti la quota di tolleranza del 2%, è necessario ripristinare lo "status quo ante" attraverso la demolizione degli elementi murari realizzati abusivamente, e l'elevazione di nuovi, la spesa per tali interventi è pari ad € 3.389,12. Nello specifico: - demolizione muro sul balcone

(ripostiglio) $1,80 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt} \times 0,13 \text{ mt} = 0,70 \text{ mc}$, demolizione muro della cucina sul balcone $1,60 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt} \times 0,13 \text{ mt} = 0,62 \text{ mc}$, $(0,70 \text{ mc} + 0,62 \text{ mc}) \times 165,00 \text{ €/mq}$ (Prezzario Puglia voce E 02.05a - Demolizione di muratura di tufo... 165€/mc) = € 217,80, - elevazione nuovi muri in cucina per il ripristino dello "status quo ante" $(1,20 \text{ mt} + 1,60 \text{ mt}) \times 3,00 \text{ mt} = 8,40 \text{ mq}$, $8,40 \text{ mq} \times 33,40 \text{ €/mq}$ (Prezzario Puglia voce E 06.05b - Fornitura e posa in opera di muratura retta...) = 280,56 €, - intonacatura muri $(1,60 \text{ mt} + 1,20 \text{ mt}) \times 3,00 \text{ mt} \times 2 = 16,80 \text{ mq}$, $16,80 \text{ mq} \times 35,20 \text{ €/mq}$ (Prezzario Puglia voce E 16.05 - Fornitura e posa in opera di intonaco a calce per interni) € = 591,36, - tinteggiatura nuovi muri $(1,60 \text{ mt} + 1,20 \text{ mt}) \times 3,00 \text{ mt} \times 2 = 16,80 \text{ mq}$, $16,80 \text{ mq} \times 10,50 \text{ €/mq}$ (Prezzario Puglia voce E 16.38 - Tinteggiatura di superfici interne...) € = 176,40.

- Fornitura e posa di porta finestra per l'accesso al balcone dalla cucina $1,20 \text{ mt} \times 2,63 \text{ mt} = 3,15 \text{ mq}$, $3,15 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = € 1.323,00$.

- Assistenza agli impianti € 800,00, a corpo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4

La proprietà consta di un appartamento di circa 142 mq commerciali con circa 17 mq di balconi, sito al piano 4° di un fabbricato con n.6 piani fuori terra, posto in Bari alla via dei Mille n. 77. Ha pianta rettangolare ed è composto da un disimpegno, n.4 camere delle quali 3 con affacci, un soggiorno con due affacci, una cucina con veranda e ripostiglio esterno ed un bagno. Il contesto in cui è collocata l'abitazione è fortemente residenziale, nel centro abitato con ottima presenza di attività per i beni di prima necessità, strutture per l'istruzione, lo sport ed il divertimento. Discreta la possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 168.500,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Novembre 2022) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : TEMPO CASA -Via Guido Dorso 14/A Bari, EXECUTIVE IMMOBILIARE Via Giuseppe Fanelli, 206/24 - 70125 BARI, e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	95,00	€ 1 052,63	€ 100 000,00
IMM. "B"	168,00	€ 1 488,10	€ 250 000,00
IMM. "C"	114,00	€ 1 184,21	€ 135 000,00
SOMMA SUP.	377,00	€ 3 724,94	€ 485 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1 286,47	
VALORE OMI		1450-1750	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	131,00		€ 168 527,57

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.286,47 *131,00 = € 168.527,57 ovvero 168.500,00, nonostante i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1450/1750 si è deciso comunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti. Nonostante la stima comparativa con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è doveroso applicare una deprezzamento a causa della condizione in cui versa la proprietà oggetto di stima, come descritto nei capitoli precedenti, e quindi della necessità di interventi minimi manutentivi quali la rimozione delle vecchie tinteggiature ed il rifacimento delle stesse con una spesa pari ad € 7.695,00 (superficie verticali + soffitti = 513 mq, 513 mq x 15 €/mq= € 7.695,00), ed un ulteriore decurtazione del 3% del valore del bene per l'assenza dell'impianto termico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4	131,00 mq	1.286,47 €/mq	€ 168.527,57	100,00%	€ 168.500,00
				Valore di stima:	€ 168.500,00

Valore di stima: € 168.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia su vizi occulti	15,00	%
Spesa per ripristino di pitture e rivestimenti su superfici verticali e per l'adeguamento degli impianti	7695,00	€
Assenza di impianto termico	3,00	%

Spesa per regolarizzazione difformità interne da diversa distribuzione degli ambienti	3000,00	€
Spesa per lavori di "ripristino status quo ante"	3389,12	€

Valore finale di stima: € 124.000,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 05/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Clemente Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia "omissis"



- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILTA'
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Denuncia di costruzione edilizia n.681-53 + tavola progetto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4

La proprietà consta di un appartamento di circa 142 mq commerciali con circa 17 mq di balconi, sito al piano 4° di un fabbricato con n.6 piani fuori terra, posto in Bari alla via dei Mille n. 77. Ha pianta rettangolare ed è composto da un disimpegno, n.4 camere delle quali 3 con affacci, un soggiorno con due affacci, una cucina con veranda e ripostiglio esterno ed un bagno. Il contesto in cui è collocata l'abitazione è fortemente residenziale, nel centro abitato con ottima presenza di attività per i beni di prima necessità, strutture per l'istruzione, lo sport ed il divertimento. Discreta la possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Bari l'immobile ricade in zona "Aree di rinnovamento urbano di tipo B6".

Prezzo base d'asta: € 124.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - VIA DEI MILLE 77, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 463, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	131,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si è presentato in stato di abbandono pertanto il suo stato di conservazione è mediocre, gli intonaci, le pitture ed i rivestimenti delle superfici verticali sono in uno stato tale da richiedere la loro rimozione e successiva sostituzione. Non si è potuto verificare la funzionalità degli impianti per l'assenza degli allacci.		
Descrizione:	La proprietà consta di un appartamento di circa 142 mq commerciali con circa 17 mq di balconi, sito al piano 4° di un fabbricato con n.6 piani fuori terra, posto in Bari alla via dei Mille n. 77. Ha pianta rettangolare ed è composto da un disimpegno, n.4 camere delle quali 3 con affacci, un soggiorno con due affacci, una cucina con veranda e ripostiglio esterno ed un bagno. Il contesto in cui è collocata l'abitazione è fortemente residenziale, nel centro abitato con ottima presenza di attività per i beni di prima necessità, strutture per l'istruzione, lo sport ed il divertimento. Discreta la possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

